

ALGEMENE VOORWAARDEN DE GROENE VVE BEHEERDER

Datum: 19-05-2025

Versie: 1.0

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Definities	3
2. Algemeen	3
2.1 Toepasselijke voorwaarden	3
2.2 Tot stand komen van de Beheerovereenkomst	3
2.3 Overeenkomst van opdracht	3
2.4 Partijen	3
2.5 Gebruik gegevens	4
2.6 Wijzigingsbeding	4
3. Contractduur	4
4. Beëindiging	4
5. Prijzen en betaling	5
6. Diensten	5
6.1 Administratief & Financieel	5
6.2 Bestuurlijk	6
6.3 Technisch	6
7. Uitvoering	7
7.1 Informatieplicht	7
7.2 Behoorlijke uitvoering	7
7.4 Treffen van noodvoorzieningen	7
7.5 Omvang van de werkzaamheden	7
7.6 Overmacht	7
7.7 Termijnen	7
8. Wet Arbeid Vreemdelingen (WAV)	8
G. Integriteit	8
10. Aansprakelijkheid	8
11. Klachten en geschillen	9
11.1 Klachten en procedure	9
11.2 Geschillen	9

1. Definities

- 1.1 VvE: De Vereniging van Eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 BW, vertegenwoordigt door haar Bestuurder. Hiermee wordt gelijkgesteld coöperatieve flatverenigingen en andere verenigingen die als doelstelling hebben het gemeenschappelijke beheer en/of onderhoud van aan verschillende eigenaars toebehorend onroerend goed.
- 1.2 Beheerder: De onderneming aan wie de VvE beheertaken heeft opgedragen. In dit geval De Groene VvE Beheerder B.V.
h.o.d.n. "De Groene VvE Beheerder" en ingeschreven in het handelsregister onder nummer 97554235.
- 1.3 Bestuurder: De uit hoofde van artikel 5:131 BW door de Vergadering van Eigenaars benoemde bestuurder. Een bestuur kan op grond van de geldende akte van splitsing uit meerdere bestuurders bestaan, alsmede blijkend uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel.
- 1.4 Administratief C Financieel Beheerder: De professionele ondernemer die diensten op het gebied van administratief/financieel beheer aanbiedt aan VvE's en daartoe overeenkomsten aangaat met VvE's conform een nader in de Beheerovereenkomst overeengekomen takenpakket.
- 1.5 Technisch Beheerder: De professionele ondernemer die diensten op het gebied van (technisch) beheer aanbiedt aan VvE's en daartoe overeenkomsten aangaat met VvE's conform een nader in de Beheerovereenkomst overeengekomen takenpakket.
- 1.6 Eigenaar: De gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid BW.
- 1.7 Reservefonds: Reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 BW. D.w.z. de reservering van het vermogen van de VvE ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten zoals onvoorziene uitgaven en toekomstige (groot) onderhoud.

2. Algemeen

2.1 Toepasselijke voorwaarden

- 2.1.1 Deze voorwaarden zijn van toepassing op alle – tussen de Beheerder en VvE te sluiten - Beheerovereenkomsten. Afwijkingen van deze voorwaarden zijn slechts geldig voor zover zij schriftelijk zijn overeengekomen. De Voorwaarden zijn ook van toepassing op aanvullende opdrachten en vervolgoopdrachten voor zo ver ter zake geen aanvullende – schriftelijk vastgelegde – afspraken zijn gemaakt.
- 2.1.2 Indien de VvE eigen voorwaarden hanteert zijn deze niet van toepassing op de Beheerovereenkomst en worden de Algemene Voorwaarden van toepassing verklaard.
- 2.1.3 Indien en voor zover enige bepaling uit de Beheerovereenkomst dan wel uit deze Algemene Voorwaarden nietig wordt verklaard of vernietigd wordt, zullen de overige bepalingen van de Beheerovereenkomst dan wel Algemene Voorwaarden onverminderd van kracht blijven. Partijen zullen alsdan met elkaar in overleg treden over een nieuwe bepaling ter vervanging van de nietige/vernietigde bepaling waarbij zoveel mogelijk de strekking van de nietige/vernietigde bepaling in acht wordt genomen.

2.2 Tot stand komen van de Beheerovereenkomst

- 2.2.1 De VvE verklaart dat tot het aangaan van een overeenkomst met Beheerder is besloten bij een rechtsgeldig genomen besluit van een daartoe bevoegd orgaan van de VvE.
- 2.2.2 Offertes van de Beheerder zijn vrijblijvend. Een overeenkomst tussen de Beheerder en een VvE komt – op basis van een offerte van de Beheerder - pas tot stand middels een door beide partijen ondertekende Beheerovereenkomst. In de plaats van een door partijen ondertekende Beheerovereenkomst kan het volgende gelden: een rechtsgeldig vergaderbesluit namens de VvE en een schriftelijke opdrachtbevestiging van de Beheerder aan de VvE, binnen 14 dagen na kennisname door de Beheerder van dat vergaderbesluit.

2.3 Overeenkomst van opdracht

- 2.3.1 Deze overeenkomst wordt beschouwd als een overeenkomst van opdracht zoals bedoeld in artikel 7:400 e.v. van het Burgerlijk Wetboek.

2.4 Partijen

- 2.4.1 De bedingen van deze voorwaarden werken mede ten aanzien van de werknemers van de Beheerder en de door de Beheerder ingeschakelde doch onder zijn verantwoordelijkheid en voor hem werkzame derden.
- 2.4.2 De Beheerder dient de overeenkomst in beginsel zelf uit te voeren doch kan naar eigen inzicht keuze zijn taken en werkzaamheden aan een onder zijn verantwoordelijkheid vallende derde uitbesteden, behoudens indien hier bij beheerovereenkomst vanaf is gegaan. Daarmede zijn niet bedoeld de namens de VvE ingeschakelde derden.

2.5 Gebruik gegevens

- 2.5.1 Om tot een optimale en kwalitatief hoogwaardige dienstverlening te komen, kan bij de Beheerder periodiek een audit worden uitgevoerd in het kader van kwaliteitsbewaking (waaronder door certificering). In het kader hiervan wordt aan de controlerende dan wel certificerende instelling waar nodig inzage gegeven in VvE administraties. Hierbij is de privacy gewaarborgd middels geheimhoudingsverklaringen.
- 2.5.2 De VvE verleent – voor zover noodzakelijk voor een juiste uitvoering van de door haar opgedragen werkzaamheden – de Beheerder toestemming om bij de uitvoering van de haar opgedragen werkzaamheden de persoonsgegevens van de bij de VvE betrokken personen te verwerken met in acht-neming van de Wet Verwerking Persoonsgegevens.
- 2.5.3 De Beheerder verplicht zich zorgvuldig om te gaan met de bij de uitoefening van zijn taak verkregen vertrouwelijke gegevens ter zake de VvE en de eigenaars en gebruikers van de appartementen.

2.6 Wijzigingsbeding

- 2.6.1 De Beheerder is bevoegd de algemene voorwaarden eenzijdig te wijzigen mits voldaan wordt aan de informatieplicht conform artikel 6:234 Burgerlijk Wetboek. Dit betekent dat de Beheerder aan de VvE kenbaar moet maken dat de algemene voorwaarden zijn of worden gewijzigd en concreet moet aangeven wat de wijziging inhoudt. Ook dient de Beheerder altijd de gewijzigde algemene voorwaarden hierbij gelijktijdig te verstrekken aan de VvE.

3. **Contractduur**

- 3.1 Voor zover uit de beheerovereenkomst niet anders blijkt, is deze aangegaan voor onbepaalde tijd.
- 3.2 Voor beëindiging van de overeenkomst is opzegging op schriftelijke wijze noodzakelijk. Opzegging dient te geschieden met inachtneming van een opzegtermijn van ten minste 3 maanden voordat deze weer stilzwijgend verlengd wordt. De termijn gaat in op de 1^e van de kalendermaand op de ontvangstdatum van de schriftelijke opzegging door de partij aan wie wordt opgezegd.
- 3.3 De beheerovereenkomst kan alleen tussentijds ontbonden worden met wederzijds goedvinden.
- 3.4 De Beheerovereenkomst kan onmiddellijk worden beëindigd door de Beheerder indien de VvE wordt ontbonden of feitelijk wordt geliquideerd.

4. **Beëindiging**

- 4.1 In geval van voortijdige beëindiging van de Beheerovereenkomst zal de VvE de Beheerder een termijn gunnen van 4 weken na het einde van de Beheerovereenkomst teneinde de boekhouding en administratie in zodanige staat te brengen dat deze eenvoudig kan worden overgedragen aan de VvE of een daartoe door de VvE aangewezen derde partij. De Beheerder dient zijn volledige medewerking te verlenen aan een correcte en vlotte overdracht.
- 4.2 Gedurende deze termijn blijft de VvE de overeengekomen beheervergoeding verschuldigd. Wanneer een kortere opzegtermijn is overeengekomen geldt die overeengekomen kortere termijn.
- 4.3 Beheerder is alsdan bevoegd de afgifte van de onder hem berustende bescheiden op te schorten totdat het uit hoofde van de tussen partijen gesloten overeenkomst door de VvE aan Beheerder verschuldigde bedrag integraal is voldaan. Het bepaalde in voorgaande zin is niet van toepassing met betrekking tot zaken of bescheiden van de VvE die nog geen bewerking door Beheerder hebben ondergaan.
- 4.4 Tot 3 maanden na het einde van de Beheerovereenkomst, stelt de Beheerder de VvE of een door de VvE aan te wijzen derde in de gelegenheid de (in gangbaar formaat waartoe onder meer pdf formaat te rekenen valt) elektronisch en/of schriftelijk vastgelegde administratie in ontvangst te nemen.
- 4.5 Indien de VvE in gebreke blijft met het in ontvangst nemen van de boekhouding en de administratie biedt de Beheerder de boekhouding en de administratie schriftelijk aan het Bestuur, bij het ontbreken van een Bestuur aan de Voorzitter van de Vergadering van Eigenaars en bij het ontbreken daarvan aan een der leden. De Beheerder voegt bij de stukken een gespecificeerde inventarisstaat en bewaart een exemplaar daarvan in zijn eigen administratie.
- 4.6 Indien de Beheerder vervolgens nog stukken voor de VvE ontvangt, hoeft de Beheerder niet voor afhandeling daarvan zorg te dragen. De Beheerder zal de ontvangen stukken doorzenden naar -a- de nieuwe Beheerder van de VvE dan wel -b- de VvE dan wel -c- retourneren aan de afzender onder vermelding van het feit dat zij niet meer als Beheerder optreedt. De Beheerder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van deze handelwijze.

5. Prijzen en betaling

- 5.1 De prijs voor de werkzaamheden als Beheerder omvat de werkzaamheden die in de bij de offerte behorende omschrijving van werkzaamheden en/of in de Beheerovereenkomst met bijbehorende bijlagen zijn omschreven. De overeengekomen honoraria zijn exclusief geldende BTW.
- 5.2 Alle overeen te komen werkzaamheden die niet onder de prijs als bedoeld in art. 5.1. vallen, zullen door de VvE apart aan de Beheerder worden opgedragen en door de Beheerder apart bij de VvE in rekening worden gebracht.
- 5.3 De prijzen van de dienstverlening van de Beheerder worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd op grond van de index “CAO lonen, contractuele loonkosten en arbeidsduur”, zoals vast te stellen door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Een wijziging van de prijzen vindt plaats op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens voornoemde index (2020=100), gepubliceerd door het CBS. De gewijzigde prijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde prijs is gelijk aan de geldende prijs op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van de kalendermaand die ligt 2 maanden voor de kalendermaand waarin de prijs wordt aangepast, gedeeld door het indexcijfer van de kalendermaand die ligt 14 maanden voor de kalendermaand waarin de prijs wordt aangepast.
- 5.4 De prijs wordt niet gewijzigd indien een prijsindexering leidt tot een lagere prijs dan de laatst geldende. In dat geval blijft die laatst geldende prijs ongewijzigd, totdat bij een volgende indexering het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt 4 kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de prijs wordt aangepast, hoger is dan het indexcijfer van de kalendermaand, die ligt 4 kalendermaanden voor de kalendermaand waarin de laatste aanpassing heeft plaatsgevonden. Alsdan worden bij die prijswijziging de indexcijfers van dien de vorige zin bedoelde kalendermaanden gehanteerd.
- 5.5 De Beheerder informeert de VvE schriftelijk over de jaarlijkse indexering. Voor de geldigheid van een nieuwe geïndexeerde prijs is het echter niet nodig dat van een door te voeren of doorgevoerde indexering tevoren een afzonderlijke melding aan de VvE is gedaan.
- 5.6 Indien het CBS bekendmaking van genoemd prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk daaraan aangepast of vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.
- 5.7 De facturen van de Beheerder dienen uiterlijk binnen 14 dagen na factuurdatum te zijn voldaan op een door de Beheerder aan te geven bankrekening.
- 5.8 Indien binnen de in artikel bedoelde termijn geen (volledige) betaling plaatsvindt op de door de Beheerder aan te wijzen bankrekening, zal de Beheerder de VvE schriftelijk aanmanen om binnen 14 dagen alsnog volledig te betalen. Indien binnen die termijn geen volledige betaling plaatsvindt, is de VvE ter zake in verzuim.
- 5.9 Zodra de VvE in verzuim is, is de Beheerder bevoegd al zijn werkzaamheden voor de VvE met onmiddellijke ingang op te schorten. Van het opschorten van zijn werkzaamheden doet de Beheerder onmiddellijk schriftelijke en aangetekende mededeling aan het bestuur van de VvE onder opgave van de achterstallige bedragen.
- 5.10 Over de periode van haar verzuim is de VvE aan de Beheerder over het verschuldigde bedrag rente verschuldigd van 1% per maand of gedeelte van een maand.
- 5.11 Indien de VvE na te zijn aangemaand na de in de aanmaning gestelde termijn nog in gebreke blijft te betalen, is zij tevens de wettelijk bepaalde buitengerechtelijke incassokosten aan de Beheerder verschuldigd, onverminderd het recht van de Beheerder om de werkelijke buitengerechtelijke kosten te vorderen indien die meer bedragen.
- 5.12 Alle betalingen strekken eerst in mindering op de verschuldigde kosten, vervolgens op de rente en vervolgens steeds op de oudste hoofdsom.

6. Diensten

6.1 Administratief & Financieel

- 6.1.1 De Beheerder stelt de wijze vast waarop de boekhouding wordt ingericht en de jaarrekening wordt opgesteld tenzij partijen daarover bij het aangaan van de Beheerovereenkomst schriftelijk andere afspraken hebben gemaakt.
- 6.1.2 De Beheerder draagt zorg voor het tijdig gereed hebben van de (concept) jaarrekening overeenkomstig de regels die gelden op grond van de wet en het Reglement van Splitsing. De VvE doet wat redelijkerwijs binnen haar mogelijkheden ligt om te zorgen dat over de vaststelling van de jaarrekening ook tijdig wordt besloten in de Vergadering van Eigenaars.
- 6.1.3 Bij bewaring van de administratie wordt de wettelijke termijn aangehouden van 7 jaar. De papieren administratie wordt – indien en voor zover deze elektronisch is vastgelegd in een algemeen aanvaard digitaal formaat zoals “pdf” – vernietigd met in acht neming van algemeen aanvaarde procedures. In

afwijking van de vorige zin worden van tot de administratie behorende akten ook de originele - papieren - versies bewaard indien dit van substantieel belang is, tenzij met de VvE anders wordt overeengekomen. De Beheerder draagt, tenzij anders overeengekomen, zorg voor bewaring van de (elektronisch) vastgelegde administratie, alsmede van een back-up van de (eventueel aanwezige) elektronisch vastgelegde administratie. De back-up wordt zodanig bewaard dat verlies van de gegevens redelijkerwijs uitgesloten moet worden geacht.

- 6.1.4 De Beheerder is gehouden jegens het bestuur van de VvE, haar leden en transporterende notarissen financiële informatie met betrekking tot de financiële administratie van de VvE te verschaffen. Over deze werkzaamheden kunnen tussen de Beheerder en de VvE (nadere) afspraken met betrekking tot de daarop betrekking hebbende kosten worden gemaakt in de Beheerovereenkomst.
- 6.1.5 De Beheerder zorgt voor het – aan de hand van een door hem aan de VvE voor te stellen en door de Vergadering van Eigenaars van de VvE vast te stellen procedure - tijdig aanmanen van debiteuren en tot het treffen van rechtsmaatregelen ter zake. Het risico van oninbaarheid van een vordering op een debiteur ligt bij de VvE.
- 6.1.6 De Beheerder draagt zorg voor saldo-management op de rekeningen van de VvE. Er wordt een bankrekening aangehouden op naam van de VvE en – indien door het bestuur van de VvE gewenst – separaat rentedragende en eveneens op naam van de VvE gestelde spaarrekening(-en).
- 6.1.7 De Beheerder voert in het kader van de Beheerovereenkomst geen vermogensbeheer om rendement te behalen. De Beheerder en de VvE moeten er zoveel mogelijk voor zorg dragen dat bij de bank de gegevens aangaande de personen die over de bank- en spaarrekening(en) kunnen beschikken en de (elektronische) handtekeningen juist zijn geregistreerd.

6.2 Bestuurlijk

- 6.2.1 Behoudens voor zover zulks uitdrukkelijk anders is overeengekomen treedt de Beheerder niet op als Bestuurder van de VvE in de zin van 5:131 BW. De Beheerder treedt slechts op als uitvoerder van het door de Vergadering van Eigenaars vastgestelde beleid van de VvE. De Beheerder draagt geen verantwoordelijkheid voor het door de VvE gevoerde beleid.
- 6.2.2 De Beheerder treedt eerst tevens op als bestuurder indien hij door de Vergadering van Eigenaars is benoemd en hij deze benoeming schriftelijk heeft aanvaard. Ook indien de Beheerder tevens als Bestuurder optreedt draagt hij geen verantwoordelijkheid voor het door de vergadering van de VvE gevoerde beleid. De Beheerder treedt dan slechts op als uitvoerder van het door de Vergadering van Eigenaars vastgestelde beleid van de VvE en hetgeen gesteld in vigerend reglement van splitsing.

6.3 Technisch

- 6.3.1 Alleen indien dit schriftelijk is overeengekomen treedt de Beheerder niet alleen als Administratief- en Financieel Beheerder maar ook als Technisch Beheerder op.
- 6.3.2 Een nadere uitwerking van de dienstverlening heeft plaats in de Beheerovereenkomst.
- 6.3.3 De werkzaamheden als Technisch Beheerder houden in het begeleiden van de Bestuurder dan wel degene die binnen de VvE voor het Technisch Beheer verantwoordelijk is. De Beheerder heeft enige technische kennis doch is geen bouwkundig expert. Tenzij schriftelijk anders overeengekomen behoort het niet tot de taak van de (Technisch) Beheerder om gebreken op te merken, de ernst daarvan te beoordelen, bij oplevering als deskundige een werk op te nemen of over een werk directie te voeren dan wel anderszins bouwtoezicht te voeren. De (Technisch) Beheerder is dan ook niet aansprakelijk uit hoofde van niet opgemerkte gebreken, fouten in de uitvoering door derden of een gebrekkig toezicht op die derden, behoudens in geval van opzet of bewuste roekeloosheid aan de zijde van de (Technisch) Beheerder. Werkzaamheden en/of te verlenen diensten voortvloeiend uit (Technisch) Beheer worden uitgevoerd voor rekening en risico van de VvE.

6.4 Additionele diensten

- 6.4.1 Werkzaamheden welke geen standaard onderdeel uitmaken van de genoemde taakbeschrijving in de Beheerovereenkomst zullen additioneel in rekening worden gebracht. Voor zover hiervoor vooraf geen vaste prijs geldt of is overeengekomen geldt het uurtarief van de betreffende medewerker / afdeling.
- 6.4.2 Beheerder zal trachten zo veel mogelijk vooraf de VvE te informeren dat een gewenste en/of noodzakelijke dienst een additionele dienst betreft, kosten kenbaar maken en/of een offerte uitbrengen. Dit laat niet onverlet dat bij uitvoering van additionele diensten de Beheerder de kosten hiervan in ieder geval in rekening mag brengen, ook wanneer de Beheerder de VvE hier niet vooraf over heeft geïnformeerd.

7. Uitvoering

7.1 Informatieplicht

- 7.1.1 Partijen zijn over en weer verplicht om elkaar tijdig, volledig en op de juiste wijze de gegevens, inlichtingen en bescheiden te verschaffen, die nodig zijn voor de behoorlijke uitvoering van het beheer. Indien de VvE de benodigde gegevens niet tijdig aan de Beheerder verstrekt, heeft de Beheerder – na een schriftelijke waarschuwing waarbij een redelijke termijn wordt gesteld – het recht de uitvoering van de overeenkomst geheel of gedeeltelijk op te schorten indien dit naar zijn mening proportioneel in verhouding staat tot het niet aanleveren van de benodigde gegevens door de VvE, onverminderd zijn recht om de uit de vertraging voortvloeiende extra kosten volgens de gebruikelijke tarieven aan de VvE in rekening te brengen.

7.2 Behoorlijke uitvoering

- 7.2.1 De Beheerder is gehouden tot een behoorlijke uitvoering van de hem opgedragen taken en werkzaamheden en dient datgene te doen of na te laten dat in de gegeven omstandigheden in redelijkheid van een deskundig en zorgvuldig handelend Beheerder mag worden verwacht. Hij handelt bij het uitvoeren van zijn taak in overeenstemming met de wet, het Reglement van Splitsing, deze Voorwaarden, de Beheerovereenkomst en de besluiten genomen door de Vergadering van Eigenaars van de VvE.
- 7.2.2 De Beheerder zal bij de uitvoering van de met hem overeengekomen werkzaamheden de nodige zorg in acht nemen zoals die van een goed opdrachtnemer verwacht mag worden.
- 7.2.3 De Beheerder is gehouden om tijdig en op correcte wijze verleende en verantwoorde aanwijzingen van of namens de vergadering van eigenaars op te volgen, indien betreffende werkzaamheden zijn opgenomen binnen het takenpakket aan de hand waarvan de Beheerder is aangesteld. Dit geldt ook voor werkzaamheden welke aanvullend zijn opgenomen in de Beheerovereenkomst.
- 7.2.4 Bij uitvoering van de overeengekomen werkzaamheden door de Beheerder blijven de VvE danwel het bestuur van de VvE verantwoordelijk voor het beheer en correcte besluitvorming daaromtrent, onverminderd de verantwoordelijkheid van de Beheerder voor een juiste nakoming van zijn verplichtingen uit de gesloten Beheerovereenkomst. De Beheerder legt verantwoording af aan de Vergadering van Eigenaars dan wel aan een door de Vergadering van Eigenaars daartoe aangestelde persoon of personen.

7.3 Waarschuingsplicht

- 7.3.1 De Beheerder heeft voor gevallen waarin hij van onvoldoende volmacht of gebrekkige besluitvorming op de hoogte was of behoorde te zijn een waarschuingsplicht ten opzichte van de VvE.
- 7.3.2 De Beheerder waarschuwt – waar mogelijk – de Bestuurder en/of de leden in het geval de aan hem gegeven instructies dan wel aan hem opgedragen werkzaamheden en/of taken in strijd zijn met de Beheerovereenkomst, de Voorwaarden, het Reglement en/of Akte van Splitsing en/of de wet.

7.4 Treffen van noodvoorzieningen

- 7.4.1 In geval van calamiteiten of spoedeisende kwesties is de Beheerder bevoegd ook zonder voorafgaande opdracht van de VvE, voor rekening en risico van de VvE noodvoorzieningen uit te (laten) voeren die nodig zijn om de schade voor de VvE zoveel als mogelijk te beperken of de veiligheid zoveel als mogelijk te waarborgen.

7.5 Omvang van de werkzaamheden

- 7.5.1 De Beheerder is niet gehouden meer of andere werkzaamheden ten behoeve van de VvE te verrichten dan die zijn omschreven in zijn Beheerovereenkomst, voor zover van toepassing met de daarbij behorende taakomschrijving(en), tenzij tussen partijen nader schriftelijk overeengekomen is. Indien en zodra de Beheerder een verzoek ontvangt van de VvE met betrekking tot taken die geen onderdeel uitmaken van de bij Beheerovereenkomst overeengekomen taken, zal de Beheerder ter zake een de tarieven voor additionele diensten toepassen en/of een aanvullende prijsopgave of offerte uitbrengen. Op additionele diensten is tevens artikel 6.4 van toepassing.

7.6 Overmacht

- 7.6.1 In geval van overmacht wordt de verbintenis van de Beheerder van rechtswege opgeschort voor de duur van de overmacht. Ziekte of ontstentenis van personeel of door de Beheerder in te schakelen derden en andere vormen van capaciteitsproblemen worden niet als overmacht aangemerkt.
- 7.6.2 Indien de overmacht langer dan twaalf weken voortduurt kan elk der partijen de overeenkomst ontbinden, onverminderd het bepaalde in artikel 4.

7.7 Termijnen

- 7.7.1 Door partijen opgegeven termijnen zijn geen fatale termijnen. Elke partij kan de andere partij bij overschrijding schriftelijk een redelijke termijn voor nakoming stellen, welke termijn alsdan als fatale

termijn zal gelden.

8. Wet Arbeid Vreemdelingen (WAV)

- 8.1 De VvE verklaart dat zij voor het verrichten van werkzaamheden die ten behoeve van de VvE worden uitgevoerd, geen overeenkomsten zal aangaan met vreemdelingen die mede op grond van de Wet Arbeid Vreemdelingen niet rechtsgeldig arbeid in Nederland mogen verrichten.
- 8.2 Partijen verklaren in overeenkomsten die ten behoeve van de VvE worden aangegaan met derden te zullen bedingen dat door de contractspartij geen vreemdelingen zal worden ingezet die in Nederland mede op grond van de Wet arbeid vreemdelingen niet rechtsgeldig arbeid mogen verrichten. Even zeer zal worden bedongen dat indien die contractspartij een overeenkomst van onder aanneming dan wel van inlening zou willen aangaan, dit eerst mogelijk is na verkregen toestemming van de betreffende VvE; de toestemming zal slechts kunnen worden gegeven als wordt aangetoond dat ook die derde contractueel verplicht is geen vreemdelingen in te zetten, die in Nederland mede op grond van de Wet Arbeid Vreemdelingen niet rechtsgeldig arbeid mogen verrichten. In al die contracten dient even zeer een vrijwaring van alle betrokken partijen te worden opgenomen te verlenen door degene die in strijd met het in dit artikel bedoelde verbod handelt.
- 8.3 De VvE die in strijd met het in dit artikel bedoelde verbod handelt zal de Beheerder vrijwaren voor alle eventuele boetes en/of andere sancties opgelegd aan de andere partij door een daartoe bevoegd orgaan in verband met enige vermeende of geconstateerde overtreding van de andere partij van de Wet Arbeid Vreemdelingen of in verband met enige aan deze wet verwante wet- en/of regelgeving, alsmede voor schade die een direct dan wel indirect gevolg hiervan is.

G. Integriteit

- 9.1 De Beheerder is zich bewust van het feit dat de relatie met de VvE mede is gebaseerd op zorgvuldigheid, maatschappelijke aanvaardbaarheid en integriteit. De Beheerder staat er dan ook voor in dat iedere tegenstrijdigheid tussen persoonlijke en zakelijke activiteiten wordt vermeden. Wanneer de VvE van mening is dat de naleving van dit artikel in het geding is of komt, zal de VvE de Beheerder daarvan direct op de hoogte stellen.

10. Aansprakelijkheid

- 10.1 De Beheerder is niet aansprakelijk voor schade, van welke aard ook, indien de Beheerder ter zake van de uitvoering van de aan de Beheerder opgedragen werkzaamheden is uitgegaan van door de VvE verstrekte onjuiste en/of onvolledige gegevens, tenzij aan de kant van de Beheerder sprake is van opzet of bewuste roekeloosheid.
- 10.2 In alle gevallen is iedere aansprakelijkheid van de Beheerder beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door de door de Beheerder gesloten beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd, vermeerderd met het eigen risico dat de Beheerder in dat geval draagt. De Beheerder zal op verzoek de verzekeringspolis overleggen, waaruit blijkt in welke mate hij verzekerd is voor aansprakelijkheid.
- 10.3 In gevallen waarin de beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekeraar niet tot uitkering overgaat is de aansprakelijkheid van de Beheerder beperkt tot het bedrag van het honorarium dat de Beheerder in het voorafgaande jaar aan de VvE gefactureerd heeft te vermeerderen met de omzetbelasting daarover.
- 10.4 Middels deze algemene voorwaarden wordt de aansprakelijkheid van de Beheerder beperkt. Deze beperkingen gelden niet als de Beheerder schade heeft veroorzaakt als gevolg van opzet of bewuste roekeloosheid.
- 10.5 In het geval van administratieve vergissingen of gebreken aan de zijde van de Beheerder, is de Beheerder jegens de VvE verplicht en gerechtigd onmiddellijk na constatering zelf en op zijn kosten voor herstel daarvan zorg te dragen.
- 10.6 Mocht de Beheerder even zeer zijn aangesteld als Bestuurder dan gelden, indien en voor zover niet anders overeengekomen, alle bepalingen van onderhavige algemene voorwaarden ook voor uitoefening van de taken als bestuurder, in die zin dat het gestelde onder 10.1 niet geldt indien de Bestuurder wist dan wel behoorde te weten dat de door de VvE verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig waren.
- 10.7 De VvE vrijwaart de Beheerder tegen alle aanspraken van derden, daaronder mede begrepen de leden van de vereniging alsmede een orgaan/persoon welke namens de VvE (onbevoegd) rechtshandelingen verrichten, welke direct of indirect met de uitvoering van de Beheerovereenkomst samenhangen. De VvE vrijwaart Beheerder in het bijzonder tegen vorderingen van derden wegens schade die veroorzaakt is doordat de VvE aan Beheerder onjuiste of onvolledige informatie heeft verstrekt, tenzij de VvE

aantoont dat de schade geen verband houdt met verwijtbaar handelen of nalaten zijnerzijds, dan wel veroorzaakt is door opzet of bewuste roekeloosheid van Beheerder.

- 10.8 VvE vrijwaart Beheerder tegen alle mogelijke aanspraken van derden, voor het geval Beheerder op grond van de wet en/of zijn beroepsregels gedwongen is de opdracht terug te geven en/of gedwongen wordt medewerking te verlenen aan overheidsinstanties, welke gerechtigd zijn gevraagd dan wel ongevraagd, informatie te ontvangen welke Beheerder in de uitoefening van de opdracht van de VvE of derden heeft ontvangen.

11. Klachten en geschillen

11.1 Klachten en procedure

- 11.1.1 Klachten over de door de Beheerder verrichte werkzaamheden dienen door de VvE zo spoedig mogelijk maar uiterlijk binnen 30 dagen na ontdekking schriftelijk te worden gemeld aan de Beheerder ter attentie van de directie. Doet de VvE dit niet binnen de termijn van 30 dagen, dan vervalt het recht voor de VvE om (herstel) werkzaamheden en/of schade van de Beheerder te vorderen. De Beheerder verplicht zich na ontvangst van de melding binnen 15 dagen inhoudelijk te reageren.
- 11.1.2 Indien naar het oordeel van de VvE de Beheerder tekort is geschoten in de nakoming van zijn verplichtingen jegens de VvE, dient de VvE hem - schriftelijk en/of elektronisch - in ieder geval in de gelegenheid te stellen de tekortkoming binnen een redelijke termijn te herstellen en/of schade te beperken en/of schade op te heffen.
- 11.1.3 Alle vorderingsrechten en andere bevoegdheden jegens de Beheerder vervallen 12 maanden na het moment waarop de VvE bekend werd of redelijkerwijs bekend kon zijn met het bestaan van deze rechten en bevoegdheden.

11.2 Geschillen

- 11.3 Geschillen tussen partijen, daaronder begrepen die welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen zoveel mogelijk door middel van goed overleg tot een oplossing worden gebracht.
- 11.4 Indien partijen niet tot een oplossing komen zullen geschillen beslecht worden door de bevoegde rechter in de provincie waar de Beheerder kantoor houdt. Met wederzijds goedvinden kan ook eerst gekozen worden om een (onafhankelijke) derde partij (bijvoorbeeld geschillencommissie) in te schakelen. De eventuele kosten hiervan komen voor rekening van de in het ongelijk te stellen partij.